

长沙东玺门小区向“外人”卖车位?

文、图：今日女报 / 凤网记者 陈炜

“我们小区地下停车位

要向非小区业主出售，这是不是合理

呀？”近日，长沙东玺门小区L栋业主刘晓

雯(化名)，给今日女报/凤网记者打来咨询电话。

原来，“五一”劳动节前，刘晓雯及几位业主从长

沙某报纸刊登的一则公示中看到，该小区开发商

要将部分地下停车位对外出售，并表示如

业主无异议将通过执行。“我们小区还

有蛮多业主没有买车位，为什么小区

有车位发售却不先咨询业主，这样

做合理合法吗？”刘晓雯感慨。

如今，小区车位紧张已经让

很多车主伤神，那东玺门小区

为什么会有这种反常做法？

今日女报/凤网记者进行走

访调查后，才发现这里面

有玄机。



记者调查 >>

小区内未张贴公示，众多业主不知情

你们当时除了刘晓雯，小区其他业主是否知道停车位要对外出售的事？

4月28日，今日女报/凤网记者来到长沙东玺门小区。在该小区巡走一圈，记者发

现，小区的公告栏除了粘贴一些公告以及租房售房等信息外，确实没有车位出售的公示。

随即，记者又向小区物业办公室附近几名业主咨询，一位李先生回应：“我们没见过对外出

售车位的公示，不知道这个事情，你可以去物业办公室问一下。”

之后，记者又随机采访了小区内多名业主，他们均表示不知道小区开发商在媒体上刊登将对外出售车位的公示。

开发商声音 >>

买主系小区内业主，“对外出售”实为补办手续

“这些在媒体公示的地下停车位的确是被人买走了，但买主其实就是东玺门小区的业主。”5月2日，湖南新金鸿置业

集团股份有限公司一名胡姓工作人员如是回应今日女报/凤网记者。

胡姓工作人员透露，这些买

主都是在三四年前买下的车位。“当时，这些业主大多拥有两辆车，就多买了一个车位。但因为这些业主买的是小区里的经济适用房，要达到一定的年限才能过户，再加上当时的政策是一户业主只能买一个车位，所以他们买的第二个车位，产权转移手续迟迟办不下来。现在政策有了变化，可以补办产权转移手续，所以我们就帮这些业主在媒体上进行了公示。”

该工作人员介绍，如果小区业主对这些买主的身份有质疑，可以去小区物业公司那里查询买主信息。

该工作人员告诉记者，目前，小区内共有停车位470个，其中地面50个，地下420个。“开发商从2014年开始，就停止对拥有两辆车的业主再次出售停车位了，最根本的原因就是要尽可能地满足每个业主的停车需求”。

投诉

小区车位为什么要卖给外人

刘晓雯住在长沙市芙蓉区马王堆中路的东玺门小区，搬进小区近一年时间，因家里有两台车，她的车就一直停在小区外面，“之前问过物业公司，说小区车位不售了”。

令刘晓雯不解的是，4月20日，小区竟在某报纸上刊登了车位发售公示：

“各位业主：湖南新金鸿置业集团股份有限公司开发的东玺门地下室现有9个车位对小区外人员出售，具体销售情况如下：-1146号车位、-1147号车位……单价96000至116000元不等。如小区内无异议，我公司将在公告一个月后按照相关规定到长沙市不动产登记中心办理上述车位产权转移登记手续。”

4月28日，在刘晓雯家里，他向今日女报/凤网记者出示了这份公示，记者看到其落款时间为2017年4月20日。

“小区停车越来越紧张，现在(车位)不卖给小区业主反而对外销售，那业主停车难的问题



刊登在报纸上的公示。

怎么解决？而且，小区之外的业主买下车位后可以自由进出我们小区，小区的安全怎么保证？”刘晓雯说，这两天她特意打听了公示中提到的那几个地下车位，谁想，公示才几天时间，这些车位都已经卖出去了。

“小区里有一部分房子是属于经济适用房，我很想知道开发商是否有权在业主不知情的情况下，对外销售这些车位。”刘晓雯说。

权威解释 >>

房产机构：小区停车位能否对外出售，关键看归属性质

如果开发商真的将地下停车位对外出售，这么做合不合法呢？对此，长沙市房产交易中心一名工作人员透露，小区停车位能否对外出售，关键要看它的归属性质。

“住宅小区是一个相对封闭的区间和范围，停车位是其重要配套设施。住宅小区停车位的权属，一般有两种情况：一是地下或地上专用停车位，开发时规划

为停车场且符合产权登记技术规范，且建设费用未列入开发成本和分摊面积出售给购房人，那么停车位的所有权应当属于开发商所有；二是住宅小区的地上或地下停车位及用于临时停车的过道等，如果建设费已经列入开发成本或分摊面积之中，也就是开发商已从售房款中收回了停车位的建设费用，那么，停车位的所有权就应当属于全体业主，其

租金收入亦应归全体业主分配。”

该工作人员表示，第一种情况，车位的所有权和收益权均属于产权人，尚未出售的停车位收益应属开发公司；第二种情况，由于停车位权益归全体业主共同共有，开发公司无权擅自出售车位的长期使用权。停车位的收益，应由物管公司收取并用于补充维修基金、物管等费用，以表明其业主群体的共同共有性质。

律师 >>

开发商对外出售地下车位，合法但不靠谱

湖南友和律师事务所律师张亮表示，只要这个小区在立项时有地下车位的规划，那么地下车位就是可销售的，开发商这么操作是合法的。

“地下车位和地上车位不同，开发商具有销售权。”张亮解释说，

地上车位占用的空间属于小区业主共有，所以开发商没有权利销售，只能出租，但是地下车位是有房产证的单独物业，所以开发商完全可以自行出售。“原则上来说，开发商要在优先满足本小区业主的前提下对外销售地下车位。”

不过，张亮特别指出，正因为车位具有依附性和便利性的特点，“现在小区都很大，如果不是住在小区内，就算是买了车位，将来用起来也是非常不方便，所以从这个角度来看这个事情也不是非常靠谱”。

防被4S店骗，请掌握这些故障小常识



制图/潘潘

汽车作为代步工具，许多车主恨不得每天都哄着它，生怕它出现“问题”。一旦汽车出现一些异响，马上去维修店给爱车“对症下药”。其实，其中有很多“假故障”，是完全不需要去4S店自己就能解决。

排气管滴水

排气管滴水，其实是一种正常现象，汽油燃烧生成水和二氧化碳，由于高温，水变成水蒸气，再经过排气管冷凝又形成水，会随着排气口流下来，这就是发动机内外温差大形成的一种物理现象。

电瓶有电但车启动不了

发动机启动不了，检查发现电瓶有电，那为什么车辆启动不了呢？可能是挡位挂在D挡，没有推回P挡的原因。车辆刚启动时传动性很强，若此时挡位挂在名为行驶挡的D挡，瞬时的冲击会带来很大的安全隐患。因此，汽车厂商设计时，只允许挡位在P挡和N挡时才能启动车辆。

挂D挡车身抖动

操作自动挡变速箱，挂D挡后，车身时常会抖一下，这是变速箱有问题吗？原因是

自动挡变速箱在一挡与磨擦片接合时，所产生的向前驱动力，而此时踩下制动踏板阻止了这种向前的力，所以造成车身轻微抖动。

启动后有很重的汽油味

车辆启动后，闻到较重的汽油味，这是比较正常的状况。车辆冷启动后，发动机温度不够，汽油没有完全燃烧，所以才会闻到汽油味。发动机温度达到正常工作时的温度就没问题了！若长期汽油味浓重且行驶一段时间后仍未消失，则需要到专门的汽修店进行检查。